

STADT VERSMOLD

**Begründung mit Umweltbericht zum
Bebauungsplan Nr. 58**

**„Westheider Weg / Knetterhauser Straße /
Münsterstraße“**

**Vorentwurf zu den Verfahren nach §§ 3(1), 4(1) BauGB,
August 2006**

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
R. Nagelmann und D. Tischmann
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Bauleitplanung der Stadt Vermold:

Bebauungsplan Nr. 58 „Westheider Weg / Knetterhauser Straße / Münsterstraße“

Teil I: Begründung¹

- 1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien**
- 3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.3 Landschafts- und Gewässerschutz
 - 3.4 Belange des Bodenschutzes
 - 3.5 Altlasten
 - 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.3 Belange des Verkehrs
 - 4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
 - 4.5 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft und § 51a Landeswassergesetz
 - 4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsbewertung
 - 4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
- 5. Umweltprüfung**
- 6. Bodenordnung**
- 7. Flächenbilanz**
- 8. Hinweise zur Abwägung und zum Planverfahren**

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -

Teil III: Anlagen (zur 1. Originalfassung)

- A.1 Orientierende Altlastenuntersuchung und Feldarbeiten auf dem Gelände der Spedition Wrobbel, Erdbaulabor Schemm - Ingenieurbüro, Borgholzhausen, 01.09.2005

¹ Stand: Vorentwurf August 2006

Teil I: Begründung

Hinweis: Diese Begründung wird zunächst als **Vorentwurf** vorgelegt. In den Verfahrensschritten nach §§ 3(1), 4(1) BauGB werden weitere Abwägungsmaterialien gesammelt. Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, vorliegende Informationen im Sinne des Scoping gemäß § 4 BauGB n.F. der Stadt Versmold zur Verfügung zu stellen. Auf dieser Basis wird dann im weiteren Verfahren der **Entwurf mit Umweltbericht** ausgearbeitet.

1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet Nr. 58 „Westheider Weg / Knetterhauser Straße / Münsterstraße“ liegt westlich des Stadtzentrums Versmold, nördlich der Münsterstraße, östlich des Westheider Weges.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Gewerbebrache der Firma Wirus,
- im Osten durch das ehemalige „Wirus-Gelände“, das neu überplant wurde (B-Plan Nr. 30, 1. Änderung, Sondergebiet Einzelhandel bzw. Lebensmittel),
- im Süden durch die Münsterstraße sowie einen Fuß-/Radweg,
- im Westen durch den Westheider Weg (B 476).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt etwa 3,25 ha. Es werden netto etwa 1,74 ha Wohnbauflächen, ca. 0,60 ha Mischgebiete und ca. 0,63 ha eingeschränkte Gewerbegebiete entwickelt (inkl. Bestand).

2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien

Das gesamte Areal zwischen Westheider Weg, Teutoburger-Wald-Eisenbahn und Münsterstraße wurde durch die Gewerbebetriebe Wirus und Wrobbel geprägt. Die Spedition Wrobbel entwickelte sich am Betriebsstandort an der Münsterstraße nach dem Zweiten Weltkrieg bis in die 1990er Jahre. Bereits vor einigen Jahren zeichneten sich wirtschaftsstrukturelle Probleme für dieses Stadtquartier ab. Die Firma Wirus (Bauelemente) wurde im Frühjahr 2000 aufgegeben. Die speditionsspezifischen Tätigkeiten auf dem Gelände Wrobbel sind auf Grund der begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten am Betriebsstandort an der Münsterstraße ebenfalls vor einigen Jahren eingestellt worden.

Zwischen den o.g. gewerblichen Nutzungen ist ältere Wohnbebauung vorhanden, die im Laufe der Jahrzehnte weiterentwickelt wurde. Der Bereich entlang der Münsterstraße wird durch Wohn-/Geschäftshäuser i.W. mit kleingewerblichen- bzw. Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss geprägt. Nach Aufgabe der Produktions- und Transporttätigkeiten der o.g. Firmen wurden für Teilbereiche der ehemaligen Betriebsflächen Nachnutzungen (Lebensmittelmarkt, Gartencenter, Einzelhandelsbetriebe) gefunden (vgl. 22. Änderung des FNP und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30), die übrigen Bereiche liegen brach und werden nicht mehr genutzt.

Auf Grund der geänderten Rahmenbedingungen und der im Plangebiet vorhandenen Wohnnachbarschaft wird für das kernstadtnahe Plangebiet eine neue differenzierendere Nutzungsaussage getroffen werden müssen. In Abstimmung zwischen der Stadt und dem beauftragten Planungsbüro wurde eine Städtebauliche Untersuchung zur Umnutzung des „Wrobbel-Geländes“ vorgenommen. **Planungsziel** innerhalb des Quartiers ist die Harmonisierung bestehender und zukünftiger Nutzungen, wobei die bestehenden Wohnnutzungen stärkere Berücksichtigung erfahren sollen. Die Entwicklung in diesem Bereich geht daher weg von einer rein gewerblich orientierten Nutzung hin zu einer gemischten Nutzungsstruktur. Durch die sinnvolle Folgenutzung der Gewerbebrache und der Nachverdichtung im Bestand kann einer Innenentwicklung Vorrang vor einer Inanspruchnahme von unbebauten Grundstücken im Außenbereich eingeräumt und einer weiteren Zersiedelung entgegen gewirkt werden.

Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung im November 2004 beschlossen, auf der Grundlage des vorgestellten Gestaltungs-/Rahmenkonzeptes Städtebaufördermittel zu beantragen. Daher legte die Stadtvertretung Vermold in ihrer Sitzung im Mai 2005 das Fördergebiet als Stadtumbaugebiet gemäß § 171 b BauGB fest. In die planerischen Überlegungen soll die vorhandene Wohnnutzung mit ihren z.T. tiefen Gartengrundstücken einbezogen werden, um langfristig eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches gewährleisten zu können.

Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Innenbereich und ist somit nach den Maßstäben des § 34 BauGB zu bebauen. Bauvorhaben sind zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Flächen in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Hier besteht ggf. ein Regelungsdefizit hinsichtlich der zulässigen Nutzungen, Höhenentwicklung, Maß der Versiegelung und der Gestaltung der Baukörper.

Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, wenn die Gewerbebrache sowie die angrenzenden Grundstücke entsprechend der o.g. städtischen Ziele entwickelt werden sollen.

Die Stadtvertretung Vermold hat daher in ihrer Sitzung im Mai 2005 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Westheider Weg / Knetterhauser Straße / Münsterstraße“ einzuleiten, um das Stadtumbaukonzept mit Hilfe eines Bebauungsplanes zu verwirklichen. Zur Sicherung der Planung wurde eine Satzung über eine Veränderungssperre für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 erlassen.

Für das Plangebiet wird die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Vermold im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB durchgeführt.

3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang der westlichen Kernstadt und umfasst die teilweise schon ältere Randbebauung v.a. entlang der Knetterhauser Straße, die gemischten Strukturen entlang der Münsterstraße und die Gewerbebrache der Firma Lutz Wrobbel mit angrenzender Grünlandbrache im zentralen Plangebiet. Der städtebauliche Charakter der Teilbereiche ist somit sehr unterschiedlich ausgeprägt:

- Im **nördlichen Bereich der Knetterhauser Straße** besteht eine weitgehend geschlossene Randbebauung aus ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern auf z.T. sehr tiefen Grundstücken. Die Baustile variieren je nach Entstehungszeit. Neben den typischen sog. „Kaffeemühlen“ mit 2 Vollgeschossen und Walmdach finden sich u.a. auch Mehrfamilienhäuser in der typischen Bauform der späten 60er bis frühen 70er Jahre mit ca. 30° Dachneigung.
- der **Bereich der Münsterstraße** ist von gemischten Strukturen geprägt.
- Im **zentralen Plangebiet** befindet sich die Firma Lutz Wrobbel, eine ehemalige Spedition. Der Speditionsbetrieb wurde vor einigen Jahren eingestellt, die Folgenutzung ist noch nicht abschließend geklärt. Die Flächen sind vollständig versiegelt, nördlich angrenzend wurde eine Grünlandfläche freigehalten.

Die **städtebauliche Situation** im Umfeld ist i.W. durch die gemischten Nutzungsstrukturen entlang der Münsterstraße, dem Dienstleistungsstandort mit großflächigem Einzelhandel auf einem Teilbereich des ehemaligen Wirus-Geländes sowie weiteren gewerblichen Nutzungen bzw. gewerblichen Brachflächen geprägt.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Gebietsentwicklungsplan (GEP)**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist das Plangebiet als *Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)* aufgenommen.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** ist der Änderungsbereich als Teil der großen *gewerblichen Bauflächen*, die aus den planerischen Zielsetzungen der 1970er Jahre hervorgegangen sind, dargestellt.

Für die Ausweisung von Wohnbauflächen im nördlichen Bereich und von gemischten Bauflächen entlang der Münsterstraße wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8(3) erforderlich.

Die 29. FNP-Änderung ist somit im Mai 2005 eingeleitet worden. Der Flächennutzungsplan wird das nördliche Plangebiet als *Wohnbaufläche* darstellen, die Bauzeile entlang der Münsterstraße wird als *Gemischte Baufläche* aufgenommen. Der westliche Teil der Gewerbebrache Wrobbel bleibt als *Gewerbliche Baufläche* erhalten. Der Bebauungsplan Nr. 58 wird damit aus den Darstellungen des künftigen Flächennutzungsplanes entwickelt sein. Auf die 29. FNP-Änderung wird verwiesen.

3.3 Landschafts- und Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungszusammenhang und grenzt nicht an ein **Landschaftsschutzgebiet** an. Belange des **Gewässerschutzes** werden ebenfalls nicht berührt.

3.4 Belange des Bodenschutzes

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist

zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Gemäß Bodenkarte NRW² stehen im nördlichen Plangebiet Sandböden als Podsol-Gley und Gleye mit hoher Wasserdurchlässigkeit in der sandigen Deckschicht bzw. mittlerer Wasserdurchlässigkeit im sandig-lehmigen Untergrund an. Diese kommen großflächig im Süden und Südwesten des Blattgebietes vor. Das südliche Plangebiet ist durch anthropogen beeinflusste Schwarzgraue, z.T. graubraune Plaggeneschböden aus tiefreichend humosem sandigen Bodenmaterial geprägt. Diese Böden zeichnen sich durch hohe Wasserdurchlässigkeit aus und sind landesweit als **Stufe 3, schutzwürdige Böden mit Archivfunktion** (Plaggenesch) in Nordrhein-Westfalen kartiert worden³. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu beachten.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i.d.R. die **Versiegelung** und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird. Das Plangebiet ist - mit Ausnahme der rückwärtigen Gärten und der Grünlandbrache - bereits seit vielen Jahren bebaut, die Flächen der Firma Lutz Wrobbel weitgehend versiegelt.

Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende (Gewerbe)Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Durch die vorliegende Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen (Flächenrecycling, Nachverdichtung) trägt die Stadt diesem Ziel, dem Schutzgut Boden sowie der o.g. Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung.

3.5 Altlasten

Das Plangebiet wurde ehemals gewerblich genutzt. Auf dem Firmengelände war eine Spedition angesiedelt. Das Betriebsgelände ist fast vollständig versiegelt und ist noch mit Gebäuden bestanden.

Vor dem Hintergrund einer geplanten Nachnutzung des Betriebsgeländes u.a. zu Wohnzwecken wurden bereits im Vorfeld des Planverfahrens Bodenuntersuchungen zur Belastungssituation des Untergrundes durchgeführt⁴. Im Rahmen einer **orientierenden Untersuchung** sind mögliche Auswirkungen der früheren Nutzungen durch Entnahme von Bodenproben an offensichtlichen Verdachtsstandorten (ehemalige Tankstellen, Waschplatz, Abschmiergruben und Frischöltank) ermittelt worden. Auf das Gutachten im Anhang wird verwiesen. Von den 18 Rammkernbohrungen sind aus vier Bohransatzpunkten acht organoleptisch auffällige Proben weiter untersucht worden. Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) wurden in all diesen Proben analysiert,

² Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L3914 Bad Iburg, Krefeld 1983

³ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

⁴ Orientierende Altlastenuntersuchung und Feldarbeiten auf dem Gelände der Spedition Wrobbel, Erdbaulabor Schemm, Borgholzhausen, 01.09.2005

die MKW-Gehalte der untersuchten Proben weisen jedoch eine große Schwankungsbreite auf. Die zur Bewertung ersatzweise herangezogenen Prüf- bzw. Maßnahmenschwellenwerte der LAWA⁵, die zwar keine verbindliche Bedeutung besitzen, jedoch zur Orientierung herangezogen werden können, wurden deutlich in vier Fällen überschritten. Hier liegen somit Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen durch MKW vor. Ob Bodenverunreinigungen in Bereichen von Tanks etc., die oft erst im Bereich der Sohle zu erwarten sind vorliegen, geht nicht aus dem Gutachten hervor. Über eine Ausdehnung der schädlichen Bodenveränderungen kann anhand der vorliegenden Untersuchung ebenfalls keine Aussage getroffen werden. Das weitere Vorgehen wird parallel zum Verfahren mit der Fachbehörde abgestimmt.

Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenordnungsgesetz vom 9.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh, Tel. 05241/85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden. Ein allgemeiner Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für Altlasten ist in der Plankarte eingetragen.

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch durch Hinweis auf der Plankarte auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG). Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien etc.) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Westheider Weg / Knetterhauser Straße / Münsterstraße“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen. Diese basieren auf den o.g. Zielvorstellungen und orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Stadt.

⁵ Ländergemeinschaft Wasser 1994, Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die **Baugebiete** werden wie folgt gegliedert und festgesetzt:

a) Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO:

Der durch Wohnnutzung geprägte nördliche Teilbereich wird insgesamt als Wohngebiet entwickelt. Grundsätzlich sollen in diesem Bereich ergänzende und wohnverträgliche Nutzungen möglich sein, weshalb der gesamte Bereich als *Allgemeines Wohngebiet WA* gemäß § 4 BauNVO festgesetzt wird. In diesem Rahmen ist eine gewisse Nutzungsmischung und ggf. ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen möglich, was aus grundsätzlichen Erwägungen für geboten gehalten wird (Nutzung von Ressourcen, Nutzungsmischung, Verkehrsvermeidung).

Die gemäß § 4(3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese dem örtlichen und nachbarschaftlichen Rahmen und den o.g. Planungszielen nicht gerecht werden können.

b) Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Der Bereich entlang der Münsterstraße weist den typischen Gebietscharakter eines „Mischgebietes“ auf, in dem das Wohnen und die gewerbliche Nutzung, soweit sie das Wohnen „nicht wesentlich“ stört, gleichberechtigt nebeneinander stehen. In dem Bereich soll entsprechend der Bestandssituation das Nebeneinander von Wohnen, Einzelhandel und kleineren Handwerksbetrieben erhalten werden. Die Festsetzung eines *Mischgebietes MI* gemäß § 6 BauNVO sichert die bestehende Nutzungsmischung und verbessert durch die gebotene wechselseitige Rücksichtnahme darüber hinaus die nachbarschaftliche Situation. Des Weiteren verhindert die Festsetzung eines Mischgebietes die Ansiedlung möglicher störender und nachbarschaftlich problematischer Nutzungen wie z.B. großflächigen Einzelhandel.

Auch hier werden die gemäß § 6(2) Nr. 6 und 7 allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht gerecht werden.

Eine Etablierung von Vergnügungsstätten würde in dieser von gemischten bzw. durch Wohnnutzungen umgebenden städtischen Randlage durch die bekannten negativen Begleiterscheinungen (Verkehr, bauliche Maßnahmen, Image und „trading down“-Effekt) das Ziel der städtebaulichen Aufwertung und Sicherung bzw. Entwicklung des Gebietes gefährden. Deshalb können im Mischgebiet Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden, Spielhallen als Unterart von Vergnügungsstätten sind in diesem Bereich allgemein ausgeschlossen.

c) Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO:

Der westliche Teil der Gewerbebrache Wrobbel sowie die angrenzende Grünlandbrache werden als *ingeschränktes Gewerbegebiet GEN* überplant, in dem i.S. des § 6 BauNVO nur das Wohnen „nicht wesentlich störende Betriebe“ einschließlich Lagerplätze zulässig sind. Durch Beschränkung auf den Störgrad analog zu Mischgebieten wird der Gemengelage und dem Bestandsschutz angrenzender Misch-/Wohnnutzungen Rechnung getragen.

Auf Grund des speziellen Konfliktpotenzials in Nachbarschaft zu Wohnbereichen und des peripheren Standortes werden gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 *Tankstellen, Schrottlagerplätze, Bordelle und ähnliche Betriebe* ausgeschlossen, Vergnügungsstätten

sollen nur ausnahmsweise zugelassen werden, Spielhallen als Unterart von Vergnügungsstätten sind in diesem Bereich ebenfalls allgemein ausgeschlossen.

Eine Etablierung von Vergnügungsstätten, Bordellen und ähnliche Betrieben soll in dieser durch Wohnnutzungen umgebenden städtischen Randlage vorbeugend ausgeschlossen bzw. eingeschränkt werden, da diese durch die bekannten negativen Begleiterscheinungen (Verkehr, bauliche Maßnahmen, Image und „trading down“-Effekt) das Ziel der städtebaulichen Aufwertung und Sicherung bzw. Entwicklung des Gebietes gefährden würden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 2 BauGB werden auf die heutige Bestandssituation abgestellt, die städtebauliche Ordnung wird verträglich für die Nachbarschaft abgesichert. Die Festsetzungen orientieren sich an der Situation in der Örtlichkeit, sichern den Quartiercharakter und ermöglichen dennoch ein erhöhtes Maß an Flexibilität. Es ergeben sich folgende Festsetzungen für die einzelnen Baugebiete:

a) Festsetzungen in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten:

- **Grund- und Geschossflächenzahl GRZ und GFZ** werden auf Grund der möglichen Grundstücksgrößen mit z.B. Doppelhausteilungen mit 0,4 bzw. 0,8 (WA) sowie 0,6 und 1,2 (MI) festgesetzt und somit als Obergrenze i.S. des § 17 BauNVO zugelassen.
- Im **WA1** wird angesichts des vorhandenen Altbestandes mit u.a. größeren Mehrfamilienhäusern eine verdichtete Bebauung, hier Gebäude mit **zwei „echten“ Vollgeschossen** und einer Traufhöhe von 6,2 m zugelassen. Die festgesetzten Höhen orientieren sich an beispielhaften Gebäudehöhen im jeweiligen Gebiet. Bei An- und Umbauten im Altbestand können ggf. Höhenüberschreitungen zugelassen werden, soweit diese sich im Rahmen des Altbestandes bewegen oder konstruktiv bedingt sind. Eine entsprechende Regelung ist im Bebauungsplan enthalten.
- Im **WA2** wird auf das ortsübliche **Vollgeschoss mit ausgebautem Dachraum** abgestellt. Die **Traufhöhe** von bis zu 4,2 m lässt eine familiengerechte Obergeschossnutzung zu, auch falls diese rechnerisch als 2. Vollgeschoss zu bewerten wäre. Diese bauordnungsrechtliche Abgrenzung ist bei Einhaltung der Höhen städtebaulich von untergeordneter Bedeutung. Die **Firsthöhe** bietet ausreichenden Spielraum.
- Im **MI** werden angesichts des vorhandenen Altbestandes und auf Grund der umgebenden Bebauung Gebäude mit drei Vollgeschossen (3. Vollgeschoss im Dachraum) zugelassen.
- Als **Bezugshöhe** für die **baulichen Anlagen** wird in dem ebenen Gelände auf die mittlere Höhe über der fertigen Erschließungsanlage abgehoben, die eindeutig durch die Mittelung der Höhenlage der Grundstückseckpunkte nach der Straßenausbauplanung bestimmt werden kann.
- Die **offene Bauweise** wird in den rückwärtigen Grundstücksflächen (WA2) auf Grund der Größe der Grundstücke und der Nachbarschaft auf **Einzel- und Doppelhäuser** beschränkt.

- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** im WA und MI werden durch **Baugrenzen** bestimmt und richten sich i.W. nach Grundstückslage und Nachbarbebauung.

b) Festsetzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** orientiert sich an den zulässigen Obergrenzen der BauNVO, um eine effektive und flexible Ausnutzung der verfügbaren Fläche zu ermöglichen.
- Die **Höhe baulicher Anlagen** wird begrenzt, um gegenüber der vorhandenen Nachbarschaft eine angemessene Größenordnung einzuhalten.
Als Ausnahme kann ggf. je nach Höhe, Farbgestaltung oder Lage im Gebiet bzw. innerhalb des Betriebsgeländes eine Überschreitung der Höhenbegrenzung durch Dachaufbauten für technische Bauteile wie Schornsteine, Be-/Entlüftungsanlagen etc. sowie Siloanlagen zugelassen werden, um z.B. im Einzelfall innerbetriebliche Abläufe nicht zu gefährden.
- Im Plangebiet wird eine **abweichende Bauweise** gemäß § 22(4) BauNVO festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch darf die Länge der Gebäude bis maximal 80 m betragen, um flexibel auf die Bedürfnisse der Gewerbetreibenden reagieren zu können.
- Die **überbaubaren Flächen** werden aus den o.g. Gründen möglichst großzügig bemessen. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandsflächen sind im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.
In der östlichen Randlage werden **Pflanzmaßnahmen** festgesetzt. Hier sind zwecks verträglicher Einbindung gegenüber der Nachbarschaft Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und sonstige bauliche Anlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Durchgänge und Einfriedungen.

4.3 Belange des Verkehrs

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen Münsterstraße, Westheider Weg (B 476) und Knetterhauser Straße. Der Westheider Weg besitzt als übergeordnete Erschließungsstraße Verbindungsfunktion in Richtung Borgholzhausen/Bad Rothenfelde, zur A 33 sowie in Richtung Peckeloh/Sassenberg, die Münsterstraße als Hauptsammelstraße stellt eine Verbindung in die Stadtmitte dar.

Die Knetterhauser Straße dient als Wohnstraße, den Abschluss bildet eine Wendeanlage in Anlehnung an Bild 33 EAE 85/95, die das Wenden für Pkw und Lkw (2-achsiges Müllfahrzeug, Feuerwehr etc.) ermöglicht. Ein Durchfahren bis zum Westheider Weg ist bereits heute nicht möglich und wird auch weiterhin unterbunden. Lediglich die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer nach Norden zum Westheider Weg wird durch Festsetzung eines Fuß-/Radweges planungsrechtlich gesichert.

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen der Wohnbebauung östlich der Knetterhauser Straße erfolgt über die einzelnen privaten Grundstücke. Eine Darstellung der Zuwegung im Rahmen des Bebauungsplanes erfolgt nicht, es bleibt den einzelnen Grundstückseigentümern überlassen, die auf Grund bereits vorhandener Nebengebäude etc. günstigste Lage der Erschließung auf dem eigenen Grundstück zu

wählen. Bei nachbarschaftlicher Einigung besteht die Möglichkeit, private Erschließungen zusammen zu legen. Die Knetterhauser Straße ist ausreichend leistungsfähig, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die ca. 6 neuen Bauplätze zu bewältigen.

Private Stellplätze sind auf den Baugrundstücken unterzubringen. Ein Mindestabstand von 5 m vor Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Flächen sichert hier die städtebaulichen Ziele (Freihaltung des Straßenzuges), entlastet den Straßenraum und schafft ggf. einen zusätzlichen Stellplatz als Stauraum. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1 m zur Straße und zum Fußweg v.a. aus Gründen der Stadtgestaltung zu wahren. Dieser Streifen ist zu begrünen, eine Fassadenbegrünung kann die Baukörper besser in das Straßenbild einbinden.

4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Auf das Plangebiet wirken Geräuschimmissionen ein, die vom Kfz-Verkehr auf den relativ stark befahrenen Straßen Westheider Weg (B 476) und Münsterstraße sowie von umliegenden Gewerbebetrieben und vom Schienen-Verkehr der Teutoburger-Wald-Eisenbahn erzeugt werden. Zusammenfassend wird auf Ebene des Vorentwurfes zunächst Folgendes festgestellt:

a) Gewerbelärm:

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich der Dienstleistungsstandort mit großflächigem Einzelhandel auf einem Teilbereich des ehemaligen WIRUS-Geländes sowie weitere gewerbliche Nutzungen (u.a. die Firmen H. Brüninghaus, Raiffeisen-Waren-genossenschaft, Shell-Tankstelle, Spedition Nagel) bzw. gewerbliche Brachflächen. Im Rahmen der Konversion des WIRUS-Geländes wurde 1999 ein Schalltechnisches Gutachten⁶ erstellt. Gegenstand der damaligen Untersuchung war die Bestimmung der Geräusch-Immissionen auf dem WIRUS-Gelände. Da das damalige Gutachten das freigeräumte unbebaute WIRUS-Gelände betrachtet, kann die Untersuchung jedoch nicht zur Beurteilung für das vorliegende Plangebiet herangezogen werden (schallabschirmende Wirkung der errichteten Gebäude, Immissionen durch den Betrieb des Kundenparkplatzes etc.). Eine grobe Übersicht über die Geräuschbelastung im Plangebiet bietet ggf. das „Geräuschscreening“ des Landeumweltamtes. Gemäß der stark generalisierten *Übersichtskarte (M 1:100.000) der Geräuschbelastung⁷, hier: Gewerbe und Industrie* wird der Immissionsrichtwert im Nordwesten überschritten, Gewerbe/Industriekonflikte zur Nachtzeit werden hiernach jedoch nicht gesehen. In der o.g. Untersuchung wurden jedoch ausgehend von der Nutzungsart der Gebiete wie sie im GEP des Landes NRW (Stand 12/96) festgelegt sind normiert emittierende Flächen festgelegt, die mit einer entsprechenden Schalleistung emittieren. Der entsprechende Wert der flächenbezogenen Schalleistung wurde hierbei der DIN 18005 entnommen. Inwieweit diese Modellierung für das Plangebiet zutreffend ist und ob eine schalltechnische Betrachtung erforderlich ist, ist im Verfahren zu klären.

b) Verkehrslärm:

Verkehrslärm wirkt auf das Plangebiet insbesondere vom Westheider Weg (B 476) im Westen und von der Münsterstraße im Süden ein.

⁶ Schalltechnisches Gutachten, TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e.V., Bielefeld, 22.12.1999

⁷ Screening der Geräuschbelastung in Nordrhein-Westfalen, Landesumweltamt NRW

- Der Westheider Weg verzeichnet heute in Höhe des Plangebietes einen DTV von etwa 12.530 bis 13.330 Kfz (Analyse 2005, Brilon Bondzio Weiser, Bochum, November 2005). Die Verkehrsuntersuchung prognostiziert für den o.g. Bereich Verkehrsstärken im Prognose-Null-Fall für das Jahr 2015 von 13.020 bis 14.320 Kfz. Bei einem Bau der Ortsentlastungsstraße (alle 3 Teilabschnitte) wird eine Reduzierung auf 6.510 bzw. 8.000 Kfz auf dem Westheider Weg erwartet.
- Die Münsterstraße ist in Höhe des Plangebietes mit einem DTV von ca. 6.450 Kfz belastet. Für das Jahr 2015 prognostiziert die o.g. Verkehrsuntersuchung Verkehrsstärken von etwa 6.930 Kfz. Bei einem Bau der Ortsentlastungsstraße würde sich die Belastungssituation in diesem Bereich nur unwesentlich auf ca. 6.570 Kfz verringern.

Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzwälle und -wände sind im vorliegenden Fall auf Grund der bestehenden Straßenrandbebauung nicht möglich und aus städtebaulicher Sicht mit Blick auf das Siedlungsbild nicht sinnvoll. Im Plangebiet sind deshalb die Möglichkeiten von Lärminderungsmaßnahmen zum Schutz der Wohnnutzung zu prüfen. Insbesondere die westlichen, dem Westheider Weg zugewandten Fassadenseiten sind Lärmbelastungen ausgesetzt. Die Innenwohnbereiche können durch **passive Schallschutzmaßnahmen** geschützt werden, so dass unter städtebaulichen Gesichtspunkten vertretbare Wohnsituationen innerhalb der Gebäude sichergestellt werden können. Die Außenwohnbereiche der Gebäude liegen i.W. auf lärmabgewandten Gebäudeseiten. Hier sind auf Grund der lärmabschirmenden Wirkung der Gebäude ruhigere Bereiche möglich.

Unter Berücksichtigung der Verkehrslärmvorbelastung und in der Abwägung aller Belange wählt die Stadt auf Grund der o.g. Überlegungen folgende Vorgehensweise:

- Zur Unterrichtung der Betroffenen nach § 9(5) BauGB wird im Bebauungsplan textlich ausdrücklich auf die Vorbelastung der Wohnbauflächen entlang des Westheider Weges durch Verkehrslärm hingewiesen.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm werden in diesem Bereich für zu schützende Räume, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und für Büroräume u.Ä. passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um eine angemessene Ruhe des Innenraums zu gewährleisten. An den gekennzeichneten Fassadenseiten bzw. Baugrenzen werden deshalb Schallschutzfenster mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens $R'_{w} = 37$ dB(A) (Klasse III), gedämmte Rollladenkasten sowie entsprechende Gebäudekonstruktionen empfohlen.

c) Betrieb der Bahn

Die Bahntrasse im Osten weist einen Mindestabstand zum Plangebiet von ca. 70 m auf. Die TWE-Linie wird nur sehr gering frequentiert. In vergleichbaren Baugebieten der Stadt waren die durch den Bahnverkehr betriebsbedingt auftretenden Emissionen wie Schall und Bodenerschütterungen bisher allgemein wohnverträglich. Auf Grund der vorgelagerten Bestandsgebäude werden auch hier keine Beeinträchtigungen für das Wohnen im Plangebiet gesehen.

4.5 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft und § 51a Landeswassergesetz

Die **Energie- und Wasserversorgung** der im weiteren Plangebiet vorhandenen Bebauung wird über die vorhandenen Versorgungsnetze im Stadtgebiet gesichert. Die ergänzende Bebauung kann ebenfalls an die vorhandenen Leitungen angeschlossen

werden. Nach dem bisherigen Kenntnisstand sind hier durch die Um- bzw. Neuplanung keine besonderen Maßnahmen erforderlich.

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebietes mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist sicherzustellen. Für den ersten Löschangriff muss eine Entnahmestelle in höchstens 100 m Entfernung (Mindestabstand 20 m) von den entferntesten Teilen des Objektes vorhanden sein. Sie muss Löschwassermengen gemäß den Technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt 405 ermöglichen. Die im Bebauungsplan übernommene Wendeanlage (Bestand) weist einen Außendurchmesser von mindestens 13,0 m auf, entsprechende Ausrundungen sind vorgesehen. Die Befahrbarkeit der Verkehrsflächen für Einsatzfahrzeuge (auch Fuß-/Radwege) ist im Zuge der Ausführungsplanung sicher zu stellen.

Die **Schmutzwasser-Entsorgung** erfolgt durch Anschluss an vorhandene Anlagen.

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Wasserschutzgebiet**.

Das Landeswassergesetz mit den Bestimmungen in § 51a zur **Beseitigung von Niederschlagswasser** ist zu beachten. Hiernach ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist daher auf den i.W. bereits seit langen bebauten Grundstücken rechtlich nicht erforderlich. Zudem ist das Gebiet erschlossen, weitgehend bebaut und entsprechend an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze der Stadt angebunden. Auf eine nachträgliche Verpflichtung zur anteiligen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser auf den bereits bebauten Grundstücken soll daher verzichtet werden.

Jedoch werden Grundstücke im rückwärtigen Grundstücksbereich östlich der Knetterhauser Straße erstmals bebaut. Im Zuge der Bodenuntersuchungen zur Beurteilung der Belastungssituation des Geländes der ehemaligen Spedition Wrobberl wurden im August 2005 18 Rammkernbohrungen auf dem ehemaligen Betriebsgelände niedergebracht. Dabei wurden Grundwasserflurabstände zwischen rd. 1,30 m und rd. 2,20 m gemessen. Gemäß der Erkenntnisse aus der Bodenkarte NRW müssten die genannten hydrogeologischen Gegebenheiten des untersuchten Geländes auch auf den angrenzenden Grundstücken gelten. Die Errichtung von Versickerungsanlagen setzt gemäß Regelwerk der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV – DVWK – A 138) einen Flurabstand voraus, der eine Sickerstrecke der Mächtigkeit von mindestens 1,0 m gewährleistet. Gemäß Runderlass des MURL NRW von 1998 sollten für Mulden und Rigolen ständige Flurabstände von 1,5 m vorherrschen. Der Abstand zwischen der Sohle einer Versickerungsanlage und dem höchsten möglichen Grundwasserstand sollte das Maß von 1,0 m auch hiernach nicht unterschreiten. Ob diese Forderung auf den erstmals einer Bauungsmöglichkeit zugeführten rückwärtigen Grundstücksbereichen der Einzelhausbebauung östlich der Knetterhauser Straße bei möglicherweise in Nasszeiten ansteigenden Grundwasserständen erfüllt ist, ob eine Versickerung über flache Mulden möglich ist und ggf. eine Versickerungspflicht im Bebauungsplan verankert werden soll, wird im weiteren Verfahren mit der Fachbehörde abgestimmt.

Eine vorgeschaltete **Brauchwassernutzung** v.a. zur Gartenbewässerung kann anfallendes Niederschlagswasser sinnvoll reduzieren und ist generell zulässig. Werden auf den Grundstücken zusätzlich zur Trinkwasserversorgung Brauchwasseranlagen (z.B. Brunnen, Regenwasserzisternen) eingerichtet, deren Wasser im Haushalt genutzt werden soll (z.B. Toilettenspülung), sind diese dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen und dem Kreis Gütersloh, Abteilung Gesundheit anzuzeigen. Planung und Betrieb sind sorgfältig gemäß Trinkwasserverordnung 2001 und DIN 1988 durchzuführen. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem Trinkwasserleitungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen.

4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsbewertung

a) Grünordnung:

Das Plangebiet liegt inmitten des Siedlungszusammenhanges und ist bereits weitgehend bebaut worden, das Betriebsgelände der ehemaligen Spedition Wrobbel ist weitgehend versiegelt. Die Grundstücke der Alteigentümer werden bestimmt durch die teilweise relativ großen Baugrundstücke mit Gärten, die älteren Abschnitte sind z.T. noch mit Obstbäumen und älteren Gehölzen durchgrünt.

Planungsziel ist grundsätzlich die sinnvolle Nutzung der Gewerbebrache innerhalb des Siedlungszusammenhanges sowie das Ausschöpfen von Nachverdichtungspotenzialen im besiedelten Bereich. Quartierintern wird deshalb auf öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen verzichtet. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, in den Gartenbereichen der Alteigentümer, befinden sich mehrere Laub- und Nadelbäume sowie Sträucher, darunter auch erhaltenswerter Baumbestand. Hierbei handelt es sich um drei standortheimische Laubbäume, deren Standorte bereits eingemessen wurden. Diese auch nach der Baumschutzsatzung der Stadt Vermold zu schützenden Laubbäume werden in den Bebauungsplan aufgenommen und zum Erhalt festgesetzt. Zusätzliche grünordnerische Regelungen werden in der Überplanung nicht aufgenommen, da diese nachträglich einen Eingriff in private Gestaltungsfreiheiten bedeuten würden.

Das neu geordnete Gewerbegebiet grenzt im Osten an Wohnbebauung an. Vorgehen ist deshalb eine private Eingrünung durch Festsetzung auf den Gewerbegrundstücken zur Abstufung zwischen Gewerbe und Wohnbebauung. Vorgegeben ist für den gekennzeichneten Bereich eine 5-reihige Wildstrauchhecke.

b) Eingriffsregelung:

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planaufstellungen, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Im Ergebnis ist dann abwägend zu entscheiden, ob ggf. Ausgleichsmaßnahmen i.S. der gesetzlichen Regelungen notwendig sind und erfolgen sollen.

Nach Prüfung der Rahmenbedingungen hält die Stadt die Revitalisierung der Gewerbebrache und eine rückwärtige Nachverdichtung der privaten Grundstücke östlich der Knetterhauser Straße auf Grund der städtebaulichen Zielsetzungen und der Lage des Plangebietes grundsätzlich für sinnvoll und gerechtfertigt und räumt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein.

Die örtlichen Rahmenbedingungen werden im Sinne der Eingriffsminimierung durch begrenzte Verdichtung (u.a. Erschließung, Baugrenzen und Grundstückstiefen), durch Vorgaben zur Höhenentwicklung, zur Gestaltung etc. berücksichtigt. Zudem werden die prägenden Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 58 überplant neben der Gewerbebrache auch die bestehenden Gebäude im Plangebiet, einschließlich der tiefen rückwärtigen Gartenbereiche der Grundstücke östlich der Knetterhauser Straße.

Auf Grund der o.g. Rahmenbedingungen ist der planungsrechtliche Umgang mit eventuellen Eingriffen im Plangebiet differenziert zu betrachten:

- Für die Straßenrandbebauung entlang Westheider Weg (B 476), Münsterstraße und Knetterhauser Straße sowie die Grünlandfläche ist auf Grund des Gebäudebestandes und der bestehenden Baurechte nach § 34 BauGB eine Eingriffsbewertung nicht vorzunehmen (vgl. § 1a(3) Satz 5 BauGB).
- Gemäß § 1a(3) Satz 5 BauGB ist für die Gewerbebrache kein Ausgleich erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt waren.
- Die Stadt Versmold hat die Situation in den rückwärtigen, tiefen Gärten östlich der Knetterhauser Straße ebenfalls geprüft. Es werden Baurechte nach § 34 BauGB gesehen, so dass gemäß § 1a(3) Satz 5 BauGB für diese Flächen ebenfalls kein Ausgleich erforderlich wird. Ein Planungserfordernis besteht hier jedoch auf Grund der gewerblichen Nachbarschaft.

Zusammenfassend wird vor diesem Hintergrund in der Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange festgestellt, dass bei wertender Betrachtung insgesamt ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf nicht gesehen wird.

4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Gemäß § 86 BauO NRW werden **örtliche Bauvorschriften** zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um einige grundlegende Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfeldes und werden in Anlehnung an den Bestand bzw. aus der umgebenden Wohnbebauung abgeleitet und aus den in der Stadt Versmold im Regelfall für derartige Vorhaben verwendeten Vorgaben entwickelt. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper und des Quartiercharakters. Die getroffenen Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein.

Festsetzungen in den Allgemeinen Wohn- und Mischgebieten:

a) Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu, die im heutigen Baugeschehen häufig mangelhaft ist:

- Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses entstehen. Zur

Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten werden Beschränkungen aufgenommen, die Dachaufbauten in einer ausreichenden Bandbreite zulassen, soweit diese dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand, Anordnung in einer Ebene und Höhe der Nebendächer *erkennbar untergeordnet* sind.

- Die Regelung zur **Dachfarbe** lässt bei geneigten Dächern über 22° das gesamte heute gebräuchliche Spektrum von rot bis braun und anthrazit bis schwarz zu, für die quartierinterne Abstimmung sowie für das Orts- und Landschaftsbild sehr problematische künstliche „Ausreißer“ (z.B. fernwirksam hellblau, grün oder gelb) sind aber nicht zulässig. Regionaltypisch (und zu empfehlen) sind rote Dachziegel.

Da Hersteller auf Grund der Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z.B. als *rot*, *naturrot*, *klassikrot* oder *ziegelrot* angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für diese Farbskala nicht praktikabel bzw. notwendig. Hier wird in Zweifelsfällen den Bauwilligen ausdrücklich eine frühzeitige Abstimmung empfohlen.

Bei flach geneigten Dächern werden auch andere Eindeckungen und Farben zugelassen, da die Eindeckung mit Dachziegeln problematisch wird, die Fernwirksamkeit aber kaum noch gegeben ist.

Glänzende **Oberflächen** sind wegen ihres unerwünschten und ortsuntypischen Glanzeffektes und der damit verbundenen Lichtreflektion grundsätzlich ausgeschlossen. Auf die Dachpfannen aufgebrachte Überzüge wie Engoben oder Glasuren haben keinen Einfluss auf die Haltbarkeit in Bezug auf die Stabilität. Sie verändern in erster Linie die Oberflächenfarbe, ermöglichen eine gleichfarbige Gesamtwirkung des Daches sowie eine breite Farbskala. Glasuren reduzieren die Pflegeintensität von Dachpfannen, sind aus den o.g. gestalterischen Gründen jedoch allenfalls als matte Beschichtung zulässig. Der Glanzgrad engobierter Dachziegel ist noch akzeptabel; Sinter-, Glanz- und Edelengeben sowie *Terra sigillata* sind jedoch auf Grund ihrer glasbildenden Zusätze und des daraus resultierenden Glanzeffektes nicht erlaubt.

b) Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist die **einheitliche Gestaltung der Grundelemente von Doppelhäusern** wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Dachgestaltungen oder Höhen sowie nicht zueinander passende Farben oder Fassadenmaterialien an einem *städtebaulich einheitlichen Baukörper* sollen vermieden werden. Dieses gilt besonders bei teilweise engerer Bebauung im Straßenverlauf. Die Festsetzung ist heute im Regelfall auf Grund der i.W. geschlossenen erfolgten Bebauung und der Federführung der Stadt im Grundstücksverkehr durchführbar und als Teil der angestrebten Entwicklung am Ortsrand zu rechtfertigen (vgl. auch Beschluss des OVG Baden-Württemberg vom 04. Mai 1998, AZ 8 S 158/98, BauR 11/98, S. 1230).

c) Gestaltung und Begrünung von **Stellplatzanlagen** tragen zur optischen Reduzierung der „Fläche“ bei und sind entscheidend für die städtebaulich-gestalterische Qualität derartiger Anlagen. Die ausreichende Bepflanzung der Anlagen dient neben gestalterischen Zielen der Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene (Verdunstung, Verschattung) sowie der nutzerfreundlichen Beschattung im Sommer.

d) **Abweichungen:** Durch die Aufnahme einer Ausnahmeregelung bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand soll der Bestandsschutz der bestehenden baulichen Anla-

gen, Stellplätze sowie der privaten Freibereiche unterstrichen werden. Dies bezieht sich auf den schon heute existierenden Zustand, auch wenn dieser nicht im Einklang zu den Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) steht. Durch diese Möglichkeit der Ausnahmeregelung soll verhindert werden, dass den Eigentümern ein unzumutbarer Aufwand bei notwendigen bzw. nachhaltigen Maßnahmen entsteht.

Festsetzungen in den Gewerbegebieten:

a) Fassadengliederung: Für Hallenbauten ist eine Gliederung sinnvoll, um eine vertikale, optische Gliederung massiver Baukörper zu erreichen und um Ortsbild und Nachbarschaft nicht zu stark zu beeinträchtigen. Fassaden können z.B. durch Versätze, Materialwechsel oder Begrünung wirksam gegliedert werden. Zwecks Anstoßwirkung wird eine Regelung aufgenommen, die auf Grund der Bandbreite unproblematisch ist und der Architektur vielfältigen Spielraum lässt.

b) Werbeanlagen können sehr negative Auswirkungen auf Ortsbild und Nachbarschaft haben; maßgeblich sind Größe, Material, Anbringungsort, Farben und Leuchtverhalten. Werbeanlagen sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, Straßenbild, städtebaulichen Charakter und Ortsrandlage berücksichtigen und sich unterordnen. Aufdringliche Lichtwerbung mit Lauf-, Wechsel oder Blinklichtern oder mit grellem Licht wird ausgeschlossen. Das berechtigte Interesse der Gewerbebetriebe an Werbung ist dabei ausreichend berücksichtigt.

c) Gestaltung und Begrünung von Stellplatzanlagen tragen zur optischen Reduzierung der „Fläche“ bei und sind entscheidend für die städtebaulich-gestalterische Qualität derartiger Anlagen. Die ausreichende Bepflanzung der Anlagen dient neben gestalterischen Zielen der Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene (Verdunstung, Verschattung) sowie der nutzerfreundlichen Beschattung im Sommer.

d) Einfriedungen können im Straßenraum und gegenüber der Nachbarschaft große Wirkung entfalten: sind sie unmaßstäblich, gestalterisch unbefriedigend oder zu nah an Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf das gestalterische Gesamtbild und auf die Qualität des Straßenzuges, sie werden aus diesen Gründen eingeschränkt. Wichtig ist v.a., dass Zaunkonstruktionen nicht massiv im Straßenraum wirksam werden, was bereits durch schmale Vorpflanzungen gemildert werden kann.

5. Umweltprüfung

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der Vorentwurf des **Umweltberichtes** ist als **Teil II der Begründung** beigefügt. Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, vorliegende Informationen gemäß § 4 BauGB n.F. der Stadt Vermold zur Verfügung zu stellen. Auf dieser Basis wird dann im weiteren Verfahren der Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht ausgearbeitet.

Wie für die einzelnen Schutzgüter dargelegt, ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand durch das Vorhaben Beeinträchtigungen der Umwelt v.a. durch erstmalige Bebauung der rückwärtigen Gärten östlich der Knetterhauser Straße mit Versiegelung der Böden, Einschränkung des naturräumlichen Austausches etc. Positive Umwelt-

auswirkungen ergeben sich insbesondere durch die Revitalisierung der Gewerbebranche mit einem in Teilbereichen geringerem Versiegelungsgrad sowie die dafür zwangsläufig durchzuführende Sanierung der im Untergrund vorhandenen Altlasten.

Auf Grund der Lage des Plangebietes im Innenbereich, der Nachnutzung einer Gewerbebranche sowie der rückwärtigen Nachverdichtung sind die Auswirkungen auf das engere Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich darüber hinaus keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

6. Bodenordnung

Überplant werden im Geltungsbereich bereits weitgehend geordnete private und öffentliche Grundstückssituationen. Hier wird kein weiterer Handlungsbedarf für bodenordnende Maßnahmen gesehen.

7. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Größe in ha*
WA-Baufläche insgesamt, davon	1,74
- <i>Bestand</i>	0,34
- <i>Planung</i>	1,40
MI-Baufläche	0,60
GEN-Baufläche	0,63
Verkehrsfläche	0,26
Fuß-/Radweg	0,01
Verkehrsbegleitgrün	0,01
Gesamtfläche Plangebiet	3,25

*ermittelt auf Basis der Plankarte im Maßstab 1:1.000, Werte gerundet!

8. Hinweise zur Abwägung und zum Planverfahren

Auf die Beratungsunterlagen der Stadtvertretung der Stadt Vermold und ihrer Ausschüsse wird ergänzend Bezug genommen, insbesondere auf die Vorlage der Verwaltung zu der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses vom 18.05.2005 als Entscheidungsgrundlage für die Einleitung des Planverfahrens gemäß § 2(1) BauGB.

Vermold, im August 2006

